



REGIONE PUGLIA



COMUNE DI FASANO
PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
Sportello unico per l'Edilizia

Responsabile Unico del Procedimento: Arch. Antonello Carrieri

PROPONENTE:

Costruzioni Viedo S.r.L.
Via Flaminia vecchia, 489
00191 Roma



PROGETTISTA:

Ing. Giuseppe Martini
L.go Michel Unia, 4
00181 Roma
ing.giuseppemartini@gmail.com

**PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA IN VARIANTE
AL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FASANO
ai sensi dell'art. 6 della L.R. 21/2008 e s.m.i.**

Schema di convenzione

ELABORATO

P U R G E
0 0 4 0

SOSTITUISCE ELABORATO

□ □ □ □ □
□ □ □ □ □

DICEMBRE 2011

Nome File:

REV.	DATA	DESCRIZIONE	RED.	VER.
0	DIC. 2011	Prima stesura		

(IL PROGETTISTA)

(COMMITTENTE)

.....

.....

Rep.Nr....

REPUBBLICA ITALIANA
CITTA' DI FASANO
Provincia di Brindisi

SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI FASANO (BR) E LA COSTRUZIONI VIEDO SRL

L'anno 2012, il giorno del mese di ,nell'ufficio di Segreteria del Comune di Fasano alle oreinnanzi a me Segretario generale del Comune di Fasano, abilitato in forza di legge a stipulare contratti in forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune, si sono personalmente costituiti i signori:

- 1) per il Comune di Fasano l'arch. Antonello Carrieri nato a Fasano il 29.11.1956 il quale interviene al presente atto in qualità di dirigente del V Settore, ai sensi e per gli effetti del Capo III art.107 D.lvo n.267/2000, di seguito denominato "Comune", che interviene nel presente atto per dare esecuzione alle deliberazioni della Giunta Regionale della Regione Puglia n° ____ del _____avente ad oggetto:

"Accordo di Programma tra Regione Puglia e Comune di Fasano per l'elaborazione del Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU) dell'area ex metalsiderurgica Liuzzi in via Roma in variante al P.R.G. vigente soggetto proponente: Società "COSTRUZIONI VIEDO SRL" , esecutiva nei modi di legge, e deliberazione del Consiglio Comunale n°delavente ad oggetto "Accordo di Programma tra Regione Puglia e Comune di Fasano per l'elaborazione del Programma Integrato di Rigenerazione Urbana dell'area ex metallurgica Liuzzi in via Roma in variante al P.R.G. vigente soggetto proponente: Società "COSTRUZIONI VIEDO SRL " RATIFICA ai sensi dell'art. 34 del D. L.gvo n° 267 del 2000, quest'ultima allegata al presente Atto sub "....."onde farne parte integrante e sostanziale; e Decreto del Presidente di G.R. n° del Pubblicato sul B.U.R. n° del

- 2) nella sua qualità di, in seguito denominato "Soggetto Attuatore";

premessato che:

- Il PIRU per l'area urbana su via Roma del complesso industriale denominato "Metalsiderurgica Gruppo Liuzzi" proposto da *COSTRUZIONI VIEDO SRL*, è uno degli

obiettivi di riqualificazione e rigenerazione urbana contenuti nel Documento Programmatico (DP) per la rigenerazione urbana del Comune di Fasano.

- Il programma integrato, che rappresenta l'effettiva proposta della *COSTRUZIONI VIEDO SRL* rispetto a quanto previsto dal DP per la rigenerazione urbana, riguarda l'ambito urbano che si colloca a nord del centro storico ed è compreso in un'area periferica a prevalente destinazione industriale.
- L'approvazione del Piano, perchè in variante alle attuali previsioni di PRG, avviene attraverso la procedura di "accordo di programma".

premesse altresì che:

Rispetto alle previsioni del DP per la rigenerazione urbana la proposta della *COSTRUZIONI VIEDO SRL* risulta coerente a quanto stabilito dal DP stesso circa il rapporto di beneficio pubblico - privato determinato dai seguenti elementi:

- cessione gratuita delle aree a standard come previsto da progetto;
- cessione gratuita delle aree destinate alla viabilità pubblica come previsto da progetto;
- realizzazione e cessione gratuita al Comune delle seguenti opere pubbliche: asilo nido (da realizzare secondo le modalità e le necessità concordate con il Comune) e relative pertinenze, area verde di pertinenza dell'istruzione, opere di urbanizzazione primaria comprensive di reti e sottoservizi, viabilità interna;
- offerta ad un prezzo calmierato, individuato di comune accordo con l'Amministrazione Comunale di Fasano in € 1.700 il mq, del 20% (pari a mq 4.565 di SUL) del totale delle superfici residenziali. Dette abitazioni, vendute a prezzi "calmierati", favoriranno l'accesso alla casa per le giovani coppie identificando l'intervento quale formula di housing sociale.

Di contro, il privato potrà realizzare complessivi mc 75.504,79 di volumetria con destinazione d'uso residenziale, di cui mc 71.646,48 destinate esclusivamente a residenza e mc 3.858,31 destinate esclusivamente a servizi commerciali di vicinato.

Tutto ciò premesso fra le costituite parti come sopra indicate, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1

(approvazione delle premesse)

Si approvano espressamente le premesse, che formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ARTICOLO 2

(oggetto della convenzione)

1. L'intervento oggetto della presente convenzione prevede la nuova costruzione di mc 75.504,79 ai sensi della Legge Regionale 21/2008 "Norme per la rigenerazione urbana, con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

2. La superficie dell'area edificabile è pari a mq 14.746,00.

3. Le quantità degli edifici sono le seguenti:

Volume residenziale di progetto mc 71.646,48

Volume non residenziale di progetto mc 3.858,31

Volume totale mc 75.504,79

SUL residenziale di progetto mq 22.823,43

SUL non residenziale di progetto mq 968,21

SUL Totale mq 23.791,64

ARTICOLO 3

(nomina del rappresentante)

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune relativi alla presente convenzione, essi saranno svolti dal Sig._____.

ARTICOLO 4

(attuazione dell'Accordo di Programma)

1. L'attuazione del menzionato Accordo di Programma da parte del Soggetto Attuatore avrà luogo in conformità alle previsioni contenute nella presente Convenzione
2. Al progetto Edilizio delle opere private saranno ammesse varianti progettuali che non incidano sul dimensionamento globale volumetrico del predetto Accordo di Programma e che non alterino le singole destinazioni urbanistiche previste dalla variante.
3. Sono ammesse modifiche alle sistemazioni esterne in merito alla distribuzione delle aree verdi e dei parcheggi pertinenziali, a raso o interrati, al fine della più idonea soluzione realizzativa della viabilità pubblica.

ARTICOLO 5

(modalità di cessione e acquisizione delle aree)

1. Il Soggetto Attuatore, come sopra rappresentato, cede a titolo gratuito al Comune di Fasano che, come sopra rappresentato, accetta i suoli per:

standard residenze	mq
Istruzione 4,5 mq x ab	3.247
Attrezzature comuni 2 mq x ab	1.450
Verde pubblico 5 mq x ab	3.712
Verde sportivo 4 mq x ab	2.990
Parcheggio pubblico 2,5 mq x ab	1.799
standard commerciale	
Verde pubblico 40mq/100 mq SU	393
Parcheggio pubblico 40mq/100 mq SU	388
standard per viabilità pubblica	
Viabilità pubblica (viabilità prevista da PRG e viabilità di progetto interna al perimetro dell'intervento)	2.500
Totale aree a standard cedute gratuitamente	16.478

2. Quanto ceduto si intende trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, e con ogni uso, diritto, azione, ragione ed onere ad esso relativi.

Il possesso di quanto ceduto, libero da ogni costruzione sovrastante e sottostante non compresa nella presente convenzione, si intende trasferito al Comune di Fasano per tutti gli effetti utili. Resteranno a carico del Soggetto Attuatore la responsabilità civile per eventuali danni a terzi nonché le spese di manutenzione per le aree cedute fino all'emissione del certificato di collaudo delle opere pubbliche esterne da realizzare di cui al successivo art. 4

ARTICOLO 6

(realizzazione di opere di urbanizzazione)

1. Il Soggetto Attuatore di cui innanzi si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, alla realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'intervento, necessarie per gli edifici a realizzarsi e consistenti, nello specifico, in:
- a) opere di urbanizzazione primaria
 - realizzazione del sistema viario interno comprensivo della costruzione del corpo stradale, dei marciapiedi e relative pavimentazioni per un totale di mq 2.500;
 - realizzazione delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere, della rete di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del gas e dell'impianto di pubblica illuminazione, ivi compreso l'allacciamento alle reti esterne di pubblico servizio.
 - b) opere di urbanizzazione secondaria

- realizzazione di un asilo nido per mq 600;
- sistemazione delle aree di verde attrezzato di pertinenza dell'asilo per mq 2.647;

2. Il soggetto attuatore, in conformità all'art.45 del DL 6 dic 2011 n° 201 convertito in legge (L. 214 del 22 dicembre 2011 "salva Italia" che introduce la diretta attuazione delle opere di urbanizzazione primaria (sotto i 5 milioni di euro) al titolare del permesso di costruire, si impegna a proprie cure e spese a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto 1 lett. a, nonché a conseguire tutti i pareri e le autorizzazioni di norma necessarie per l'approvazione di competenza comunale, di cui al successivo punto 8.

Dette opere pubbliche saranno realizzate contemporaneamente all'edificato di progetto e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità degli insediamenti previsti.

3. Il soggetto attuatore si impegna a proprie cure e spese a redigere il progetto di tutte le opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente punto 1 lett. b, nonché a conseguire tutte le autorizzazioni di norma necessarie per l'approvazione di competenza comunale, di cui al successivo punto 8, compresa la validazione del progetto da parte di organismi di ispezione accreditati, in conformità all'art. 48 del Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice dei contratti pubblici D.P.R. 554/99, e del D. Lgs 163/06.;

Dette opere pubbliche saranno realizzate contemporaneamente all'edificato di progetto, e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità degli insediamenti previsti, con le modalità di cui al D. Lvo n° 163/2006 e successive modifiche.

La procedura per la aggiudicazione dei lavori dovrà essere espletata dopo il rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione secondaria e prima del rilascio del primo Permesso di Costruire relativo alle opere private.

A seguito della aggiudicazione, il titolare del Permesso di Costruire si impegna a sottoscrivere il contratto con l'impresa aggiudicataria ai sensi degli artt. 1322 e 1323 del c.c.

Il soggetto promotore si impegna a presentare al settore Titoli Abilitativi e PdC almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori relativi alle opere pubbliche di urbanizzazione secondaria, dichiarazione sottoscritta, ai sensi del D.P.R. 445/2000 attestante l'avvenuta esecuzione della procedura negoziata nel rispetto del codice dei contratti e allegando a comprova i necessari documenti. Sono a carico della Stazione Appaltante privata tutti gli obblighi di verifica, responsabilità, pubblicità e comunicazione previsti dal Codice dei Contratti Pubblici per le procedure negoziate di affidamento lavori. L'importo derivante dall'eventuale ribasso di gara o qualsivoglia importo, derivante dallo stato finale dei lavori, superiore rispetto al progetto approvato, resteranno ad esclusivo carico del Soggetto Attuatore.

4. A garanzia dell'esatto adempimento dei punti 2 e 3, il Soggetto Attuatore ha prestato la seguente polizza fidejussoria contenente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'art. 1944, comma 2, del c.c. e la possibilità di escussione della polizza "a prima richiesta" rilasciata dallaper € il cui importo è pari al 100% dell'importo globale dell'intervento, quale risultante dal quadro economico del progetto preliminare delle opere pubbliche di urbanizzazione ad eseguirsi, approvato tecnicamente dal V Settore del Comune in data Detta polizza dovrà essere adeguata all'effettivo costo dell'opera determinato del quadro economico del progetto esecutivo (se superiore al 10%).

La polizza sarà svincolata dopo la dichiarazione di idoneità tecnica di dette opere da parte del V Settore del Comune di Fasano, su richiesta del Soggetto Attuatore, anche per stralci funzionali delle opere realizzate, purchè di importo maggiore del 25%.

ARTICOLO 7

(contributo per il rilascio del Permesso di Costruire)

1. In relazione al contributo per il rilascio del Permesso di Costruire dovuto dal Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 viene stabilito che:
- a) il contributo relativo al Costo di Costruzione sarà interamente versato con le modalità e le garanzie in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire per € 706.612;
 - b) il contributo relativo agli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria determinato sulla base delle superfici riportate negli elaborati grafici ammontano in complessivi € 235.431. A scomputo totale o parziale del contributo come sopra determinato si provvederà mediante realizzazione diretta delle opere per i valori derivanti dal quadro tecnico economico che sarà predisposto a cura e spese dei lottizzanti e approvato dal competente ufficio tecnico.

ARTICOLO 8

(obblighi del soggetto attuatore)

1. Il Soggetto Attuatore di cui innanzi si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, inoltre, a:
- a) effettuare, a propria cura e spese, il collaudo statico e tecnico amministrativo di tutte le opere pubbliche e di urbanizzazione previste all'art. 4 della presente convenzione, per mezzo di tecnici abilitati nominati dall'Amministrazione Comunale;

- b) comunicare al Comune la ultimazione dei lavori di cui sopra, allegando i certificati di collaudo di cui al comma precedente;
- c) provvedere, a propria cura e spese, a tutti gli atti e conseguenti oneri connessi con le opere di cui sopra;
- d) effettuare, sino alla materiale consegna al Comune e previa redazione di relativo verbale, la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione realizzate.

ARTICOLO 9

(vincoli di destinazione)

Il Soggetto Attuatore si impegna a destinare i costruendi edifici esclusivamente alle attività così come definite dall'Accordo di Programma

ARTICOLO 10

(obblighi del Comune)

1. Il Comune, con la stipula della presente Convenzione si obbliga a:
 - a) rilasciare in tempo utile, tutte le autorizzazioni di propria competenza necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, in maniera tale da permettere l'approvazione del progetto esecutivo da parte della Giunta Comunale entro 60 giorni dalla presentazione dei progetti esecutivi alle competenti ripartizioni;
 - b) rilasciare i permessi di costruire entro 60 giorni dalla presentazione dei progetti definitivi, completi di tutte le autorizzazioni dipendenti da altri Enti od amministrazioni, previo versamento del contributo per il rilascio del permesso di costruire da parte del soggetto attuatore;
2. Il Comune si assume la facoltà di esercitare la sorveglianza sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui sopra, riservandosi il diritto di sostituirsi, in tutto o in parte, nel caso in cui la società attuatrice non adempia agli obblighi assunti in relazione a dette opere, rivalendosi in danno per quanto realizzato a proprie cure e spese, ciò previa valutazione e certificazione della Ripartizione Comunale competente.

ARTICOLO 11

(obblighi del Soggetto Attuatore nel caso di cessione totale delle aree di proprietà)

1. In caso di alienazione totale delle aree oggetto della presente convenzione, il Soggetto Attuatore si obbliga a trasferire ai propri successori o aventi causa, tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

ARTICOLO 12

(spese)

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto, faranno carico al Soggetto Attuatore

IL COMUNE

IL SOGGETTO ATTUATORE
